

## 「和歌山市中心市街地再生研究会」中間報告

### 中心市街地再生研究会の 21 年度の活動と今後の展望 —観光マップ作成による誘客は可能か?—

和歌山市中心市街地再生研究会

主査 足立 基浩

[和歌山大学経済学部 准教授]

#### はじめに

本稿では、和歌山市の中心市街地の再生の視座を示すとともに、中心市街地再生研究会のこれまでの取り組みと今後の展望について述べる。

#### 1. 中心市街地再生の論拠

中心市街地の再生については、まず考慮せねばならないのがその必要性である。すでに拡大してしまった町、また市民がそうした町を望んでいる点なども考慮すると「なぜ」活性化が必要なのかについて、明確な方向性を出しきれていないのも事実である。こうした議論を飛び越えた処方箋には限界があり、市民の中でなぜ活性化が必要なのかを十分に議論する必要がある。我々としては、以下の点を特に活性化の論拠としてあげたい。

#### 街の顔としての中心市街地

中心市街地再生のために最も重要な要素のひとつがその町の顔としての「個性」の存在である。また、都市の個性とは風景や食文化など様々な地域のもつ遺伝子的なものに依存するものと思われる（足立、2010）<sup>2</sup>。

まちづくりが町の魅力を作る（再生させる）ことにあるのだとしたら、個性を生かす具体的な手法としてはセンチメンタル式都市再生論がある。これは、市民の愛着が残る場所には個性が宿るとの仮説をもとに、その部分の価値を計測した後に基金化して再生させるとの考え方である。都市をひとつの集団と考えた場合には、それを代表する主体が必要となる。人的には首長であり、面的には中心市街地と考える。また、地元住民にとって都市に中心部があることの必要性が低い場合でも、外部からの来訪者にとっては重要であるケースは多い。ヨーロッパの各都市で必ずといってよいほどに中心都市があるのは、町の顔としての機能を果たせねばならないという『外部への顔としてのニーズ』の表れといえる。

いずれにしても、外交面としての都市の機能の一つとして中心市街地があり、すべて新しく再生するよりはある程度の歴史観が漂う場所—昔ながらの町の中心部—にそれを求めるのは、効率面からも支持できる考え方といえよう。さらに、企業誘致の面においても、中心市街地の経済状況が企業の判断材料になるかもしれない。いずれにしても、外部の訪問者が中心市街地を見て、好印象を持ってもらうことは都市の発展において、マイナス要

---

<sup>2</sup> 足立基浩 「まちづくりの個性と価値」日本経済評論社、2009 年を参照。

因にはならない。この点を踏まえて、研究会ではどのような再生手法が効率的か検討を行ってきた。

## 2. 中心市街地再生検討会の平成 21 年度の活動

研究会においては、活性化の方法論についての言及があった。中心市街地の活性化においては、地域の経済状況に応じて（１）現状維持型再生策、（２）再開発、（３）コンバージョン型再生策、（４）行政主導型再生策などが考えられるが、これらを簡単に紹介したい。

### 2.1. 都市再生の種類

#### コンバージョン型再生

多くの地域では、商店街再生のために街並みの整備を伴うコンバージョン型再生策や再開発型再政策は予算的に困難であるとの理由から選択肢の中には入らないかもしれない。しかし、将来的に日帰りなどを含め観光客の呼び込みが期待されるような地域ではこの手法はお勧めである。いわゆる町全体を博物館のようにアレンジすることで多くの観光客の誘客が期待できるからだ。一般に、修景などにはいくぶんかの投資費用が必要であるがそれが街並み保全という公益性を帯びれば、様々な公的助成が受けられるであろう。

#### 再開発型再生

再開発の成功事例で著名なのは、香川県高松市のケースである。高松市では中心市街地の再開発事業を実施した結果、商業売り上げが 3 倍に増加したとの報告がある。一般に、再開発による再生手法は成功すれば中心市街地全体が生まれ変わるために、人気のある手法でもある。しかし、失敗のケースも数多く存在するために実施に当たってはリスク管理を行いながら慎重に行う必要がある。

#### 現状維持型再生

おそらく最も現場で採用されている手法が、この現状維持型再生策であろう。これは、ハード整備は行わずに、例えばイベントや一店逸品運動(各店舗の魅力的な一品(逸品)の紹介)、PR、そして、ガラガラ抽選会やポイント制の導入などを行う手法である。空き店舗が生じれば、空き店舗を埋めるための補助金を整備するのも基本的にはこの現状維持型に属する。ハードをいじらないために資金がかからずリスクは低い。人口規模の大小にかかわらず、すべての都市に適用が可能である。しかし、根本的な再生策にはならないケースも多く、長期的な都市の魅力回復が可能か否かは未知数といえる。

#### 行政主導型再生

これにはハード整備が主体になるケースが多いが、再開発ではなく公共交通機関の整備や、コンパクトシティ（住宅政策などを用いて住民を中心市街地に誘導する）を導入する等の策がある。例えば路面電車の整備や地方空港など国からの大掛かりな支援が受けられ

るために一定の経済効果は期待できるが、財政に負担をかける等の理由によりその効果を疑問視する声もある。

## 2.2. 和歌山の場合、何が最も良い治療薬となりうるか

上記の手法を踏まえ、研究会ではさらに

- I. すぐに実施できるものを優先させる（判断基準 1：時間制約）
- II. 低予算でできるものを優先させる（判断基準 2：予算）
- III. 実施母体が明確なものを優先させる（判断基準 3：実現性）
- IV. 経済効果が発生するものを優先させる（判断基準 4：効果）
- V. 独自性の高いものを優先させる（判断基準 5：差別化）

点なども考慮すべきとの声があった。確かに、限られた予算や時間を鑑みると多額の資金を必要とする再開発、行政主導型再生（新しい交通体系の整備）は難しい。さらに、中心市街地の外交面での機能を考慮すれば地元住民が便利な都市機能だけを追求するのではなく、訪問者も楽しめる都市を目指すことが大事である。そのためには、訪問者の立場に立つような都市再生が必要であり、そのひとつが「回遊性を増大させる」策ということであった。研究会メンバーの中からは、具体策として以下の意見が出された（表 1 参照）。

表 1 再生策計画マトリクス

タイトル	第 1 案 ぶらくり 丁大通り歩行者 天国化	第 2 案 個店 及びエリアの 魅力再生	第 3 案 ウォー キング・ま ち歩き	第 4 案 講演 会・ワークシ ョップの開催	第 5 案 商業 地のショッピ ングモール化
内容	毎月ある週の土曜日、もしくは日曜日にぶらくり丁の通りを歩行者天国にし、ストリートパフォーマンスやフリーマーケット等自由にスペースを活用してもらう。	「この街独自のコンセプトづくり」と実行。「外部からひとを呼び込む魅力と満足してもらえる”商業観光”」	中心市街地が出发点又は終着点(集う場)となるウォーキングコースの紹介。コース中の歴史的な名所等の紹介、スタンプラリー。	中心市街地活性化に関する講演会、ワークショップの開催。	再開発事業・区画整理事業等を含めた、既存商業店舗の見直し案。
初期	○		○	○	
中期		○			
長期					○

表 1 の 5 種類の案を総合的に評価すると、「個店の魅力再生＋ウォーキング（歩行者天国も合流）の抱き合わせ戦略」が実現可能性の面でも、また効果などの面でも妥当と考えられる（表 1 の第 1, 2, 3 案参照）。

さらにまちなか勉強会を実施することで街づくりのシンクタンクの役割をも担うことができよう(第 4 案)。なお、長期的な視点からは、3 年後をめどに商業施設のショッピングモール化などについても考えられる（第 4 案を実施する中で第 5 案を検討）。これらの

案件は第 4・5 案をのぞけば予算的にも低い金額で実施が可能であるし、他地域での実施例などを見ても、一定の効果も期待される。

## 中心市街地散策マップ

最終的に我々は、低予算、回遊性の増大効果などの観点から中心市街地散策マップの作成と大阪南部における利用の可能性に関する調査を行うことに決定した。コースは、社会経済研究所の萬羽研究部長のご協力、また観光学部の北村准教授、経済学部山本助教のご尽力のもと、①南方熊楠ゆかりの地コース、②雑賀集ゆかりの地コース、③からくりを楽しむコース、④レトロ巡りコース、⑤過去を振り返るコース、などを作成した。

### 和歌山市駅周辺散策コース(南方熊楠ゆかり)



### 和歌山市駅周辺散策コース(雑賀衆ゆかり)



### レトロ巡りコース



### からくりを楽しむコース



### 過去を振り返るコース



平成 22 年度 7 月 3 日現在において、今年度の成果物として、中心市街地についてのマップは完成し交流人口を推定するアンケート調査を実施し、結果を出すまでに至った。また、観光資源として、和歌山市内の他の地区(吹上、堀止、加太)についても提案できる状態にある。

### 3. アンケート調査

アンケート調査の詳細については、以下を参照されたい。

配布地：大阪府泉大津市、岸和田市、大阪市(なんば)、各駅周辺地区(南海線沿線)

日 時：平成 22 年 3 月 17 日、18 日、23 日

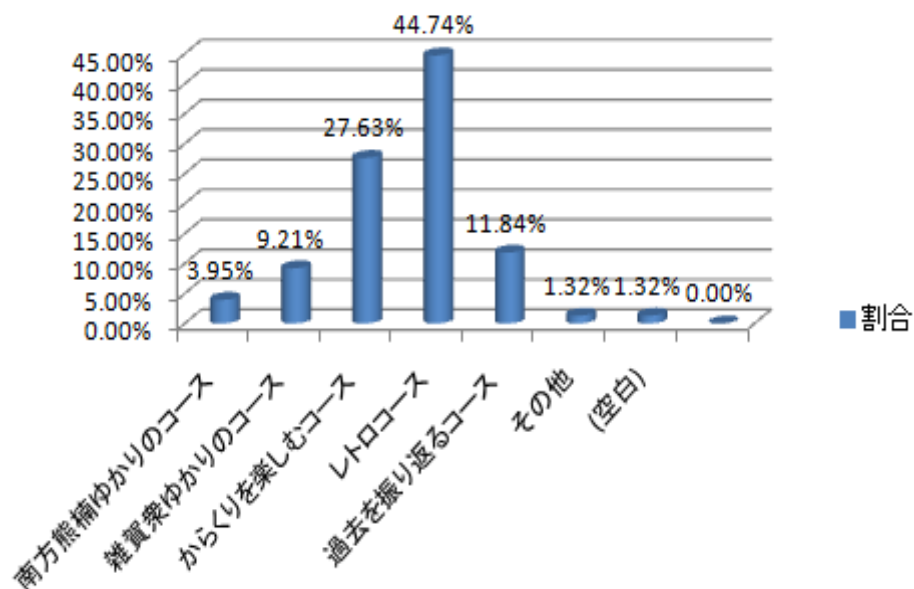
手 法：面接法（アルバイト 2 名が 3 日間調査）

配布数：合計 78 名

調査対象の属性だが、男性女性比率が 51：48、平均年齢が 30 歳であった。地域的には岸和田市が 22%、和泉市 17%、堺市が 15%であった。以下結果について述べよう。

#### 3.1. 調査結果

質問 1) 添付の地図は我々が作成した和歌山市の中心市街地の観光マップです。  
ご関心のあるものはどのコースですか？

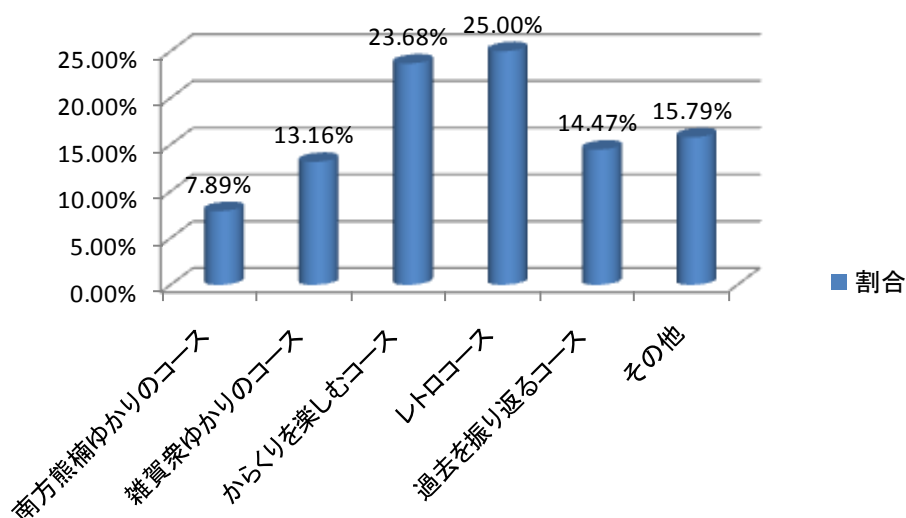


サンプル数が少なかったこともあるが、「レトロコース」が最も人気が高く（44%）、続いて、「からくりを楽しむコース（27%）」、「過去を振り返るコース（11%）」が続いた（その他を除く）。一方で、「南方熊楠ゆかりのコース」と「雑賀衆ゆかりのコース」はそれぞれ、全体の 3%、9%と少数であった。大阪方面での知名度の低さがこのような結果につな

がったのではないだろうか。コースのみならず、和歌山市の外部に対する十分な PR が求められよう。「その他の希望コース」については、「食べ歩きコース」、「駅周辺コース」、「自然ふれあいコース」、「和歌山城散策コース」、「貴志川線コース」、「徳川家別荘コース」などの希望があった。

続いて、地図の見やすさについて質問してみた。

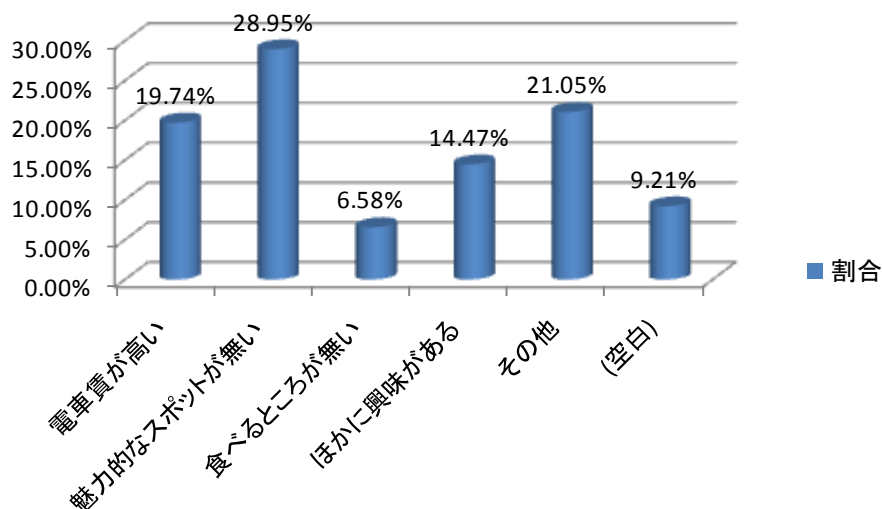
質問 2) 最も見やすい地図(マップ)は、この 5 種類のうちのどのマップですか？



地図の見やすさ・わかりやすさ、という点では「レトロコース (25%)」とほぼ同じく「からくりを楽しむコース (23%)」の得点が高い。「過去を振り返るコース (14%)」がこれらに続いている。人気の理由として、駅からのルートわかりやすさ(直線が多い(=コースが入り組んでいないので迷わない(17 歳、学生)))などもプラス面に作用しているものと思われる。和歌山城周辺の散策、つまり雑賀衆ゆかりのコースはいわゆる一般的なものとして回答者に印象が残っていないのかもしれない。その点、「レトロコース」や「からくり時計を楽しむコース」は非日常的なものを創造させる点で回答者の興味を集めたのであろう。

続いて、和歌山への日帰り要因を阻む要素について質問した。その結果が質問 3 に示されている。「魅力的なスポットが無い」、「電車賃が高い」などが上位に来ている。また、最も多い「その他」であるが、これらは、「交通の便が悪い(30 歳、女性)」、「用事が無い限り行くことは無い(60 歳、女性)」、「駅前で観光案内が少なすぎる(46 歳、女性)」などがあつた。

## 質問 3) 和歌山日への日帰り観光の阻害要因



これらのデータ結果から鑑みると、今後は「わかりやすいコース」「非日常的なコース」「食べ物が連動しているコース」をさらに開発する必要がある。「過去を振り返るコース」や「からくり時計を楽しむコース」に「食」の魅力を付加すればそれなりの集客が期待できるのではないかとと思われる。

## 4. 今後の課題

現在の研究会ではマップに関する意見のサンプル数はまだ少なく、途中段階といえる。なお、当研究会では和歌山地域経済研究機構理事会(平成 22 年 4 月)にて和歌山中心市街地再生研究会の継続が承認されたが、研究会の継続によりマップだけでなく、例えば 2006 年に実施された長崎市の「長崎さるく博覧会」のようにマップを利用するためのしかけづくりについても工夫・発展させれば、交流人口は増加し中心市街地再生に貢献するであろう(長崎市では 2006 年に 355 万人の観光客の誘致に成功)。このように、本研究会は単に研究にとどまらず、考案した施策の実験的実行を視野に入れている。今後も積極的に研究と実践を行う予定である。

## 【メンバー】

(主査)足立 基浩	和歌山大学経済学部准教授
萬羽 昭夫	財団法人和歌山社会経済研究所研究部長
藤代 正樹	財団法人和歌山社会経済研究所主任研究員
鈴木 孝明	財団法人和歌山社会経済研究所主任研究員
畑 光穂	和歌山商工会議所企画・街づくり支援室リーダー
藤村 幸司	和歌山商工会議所企画・街づくり支援室主事
大泉 英次	和歌山大学経済学部教授

辻本 勝久	和歌山大学経済学部准教授
山田 良治	和歌山大学観光学部教授
堀田 祐三子	和歌山大学観光学部准教授
山本 敦子	和歌山大学経済学部助教

(注: メンバーの所属・肩書きについては平成 21 年度時点)

【研究会・活動】

研究会を 8 回開催。